RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

SASKATOON 2001

Average vacancy rate up in Saskatoon and area

Number of vacant units almost double that seen in 2000 survey results

CMHC's annual survey of Saskatoon's rental market found the average vacancy rate has risen in almost all rental market survey zones since the survey was last conducted in October 2000. The average vacancy rate for privately-initiated apartments in the Saskatoon Census Metropolitan Area has increased 1.2 percentage points to 2.9 per cent. This represents 488 vacant rental units for Saskatoon and area, up from the 275 vacant units found in October 2000.

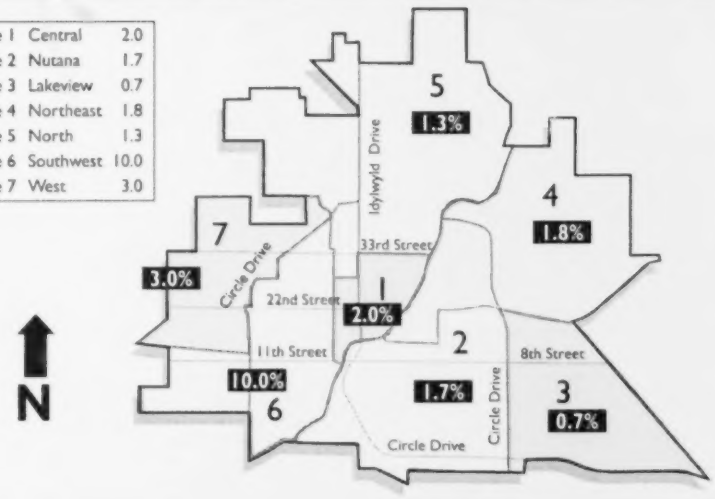
The biggest increase in the average vacancy rate occurred in the Southwest neighbourhoods of Saskatoon including Riversdale, King George, Pleasant Hill and Meadow Green. This survey zone also showed the highest average vacancy rate in the city. Household income in these neighbourhoods tends to be among the lowest in the city. CMHC research indicates lower income households are more mobile than higher income households. Higher mobility leads to higher average vacancy rates.

The lowest average vacancy rate was found to be in the Lakeview area of Saskatoon. Here, the average vacancy rate was only 0.7 per cent, representing about 15 vacant apartment units in a survey universe of 2,055 units. While most other areas of the city saw an increase in the average vacancy rate, the vacancy rate in this rental market survey zone was unchanged.

The Southeast area benefits from relatively high household incomes and a large proportion of newer rental projects. Higher income households have been shown to be less mobile.

Apartment Vacancy Rate
October 2001

Zone 1	Central	2.0
Zone 2	Nutana	1.7
Zone 3	Lakeview	0.7
Zone 4	Northeast	1.8
Zone 5	North	1.3
Zone 6	Southwest	10.0
Zone 7	West	3.0



IN THIS ISSUE:

Average vacancy rate up in Saskatoon and area 1
Rental Market Outlook 2
Economic Overview 3
National Overview 4
Methodology 6

STATISTICAL TABLES

Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 6
Apartment Average Rents by Zone and Bedroom Type 6
Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) 6
Number of Row Units - Vacant and Total (Universe) 7
Row Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 7
Row Average Rents by Zone and Bedroom Type 7
Apartment Vacancy Rates by Structure 8
Apartment Rents by Structure Year of Completion and Bedroom Type 8
Apartment Vacancy Rates by Structure Size and Bedroom Type 8

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

104-02668/

while newer rental projects tend to be in better repair leading to more desirability and improved tenant retention. In addition to these positive factors, the Southeast area has easy access to Royal University Hospital and the University of Saskatchewan; two of the largest employers in the city.

Saskatoon rents rise despite higher vacancy

The highest average rent of $549 per month for all types of apartments was found in the Northeast area of Saskatoon. Central neighbourhoods were not far behind at $546 per month. Both these areas enjoy close proximity to the University of Saskatchewan. Cental neighbourhoods also have easy access to downtown services and employment at two major hospitals. There is a high proportion of student renters in both the Northeast and Central areas and senior households predominate in the Central (downtown) area. Students and seniors are prepared to pay a higher rent premium to live in these areas. This may be related to the fact that these groups frequently do not have a car and require easy access to education, health services and employment.

Southwest Saskatoon has lowest average rents

The lowest average rent was found in the Southwest area of Saskatoon. A large proportion (68 per cent) of rental housing units in the neighbourhoods of Riversdale, King George, Pleasant Hill and Meadow Green and others were built in the period 1970 to 1979. Maintenance and operating costs would be relatively high for structures of this age, yet household incomes are low. As tenant income is low, it is difficult for property owners to achieve the rent levels necessary to maintain these buildings in the face of rising operating and maintenance costs. Thus, property deterioration would contribute to the cycle of higher vacancy and lower gross revenues.

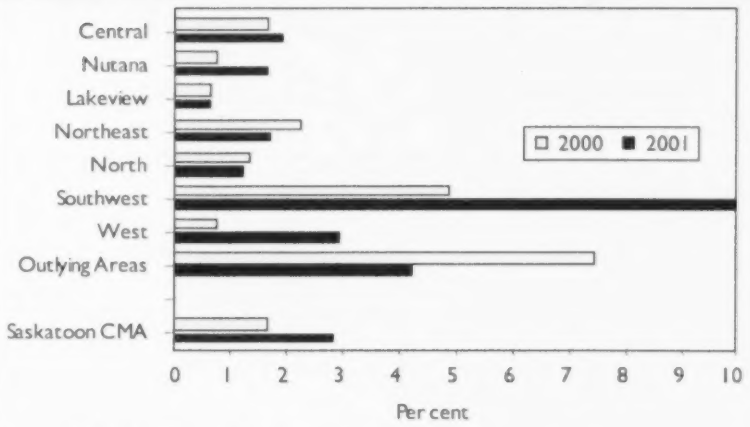
The largest increase in rent was seen in Saskatoon West area neighbourhoods, including Confederation Park, Massey Place and Pacific Heights, where average rent increased by 5.7 per cent. The rental housing stock in these neighbourhoods is relatively new with more than 50 per cent built in 1980 or later. The city as a whole only has about 30 per cent of the rental housing stock in this age group, showing the relatively young rental housing stock in this area. Newer housing stock can command higher rents.

Average rent fell slightly in the Northeast and remained roughly the same in Lakeview. Both of these areas demonstrated vigorous rental increases in the 2000 rental market survey and property owners may now be giving tenants a breather.

HIGHLIGHTS

- Saskatoon's average vacancy rate rises to almost three per cent.
- Average rents rise more than three per cent despite vacancy increase.
- Highest average rents found in Northeast Saskatoon; an area popular with university students.
- Largest increase in average rent found in Saskatoon Westside neighbourhoods.
- Average vacancy rates will remain the same in 2002 with average rent increases of three to five per cent.

Saskatoon: Apartment Vacancy Rates by Area



Source: CMHC Rental Market Survey 2001

RENTAL MARKET OUTLOOK

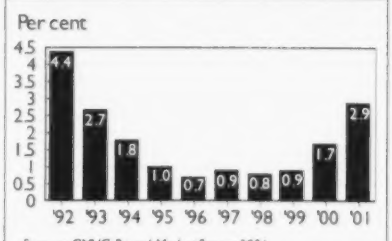
Average vacancy rate remains static in 2002

CMHC forecasts little or no change in the average vacancy rate for the city of Saskatoon in 2002. Improved economic conditions will contribute to new household growth through ageing and in-migration, countering a loss of tenants to out-migration and first-time home purchases.

Stronger demand for rental housing should support average rent increases in the three to five per cent range in 2002. Operating and maintenance costs are increasing for all types of rental housing but the ability to obtain rent increases and the level of rent increases will depend on the household income in the area of the city where the project is located.

Notwithstanding some increases in the rental housing stock in 2001, these new projects are usually designed for empty-nesters and seniors looking for housekeeping services for which they are prepared to pay a substantial premium. Rents are far above the range that would be found in the open market.

Saskatoon CMA, Apartment Vacancy Rates: 1992 to 2001



Source: CMHC Rental Market Survey 2001

ECONOMIC OVERVIEW

Economic growth to help maintain rental demand in 2002

Despite some signs that Saskatoon's economy is slowing down, the new and resale housing markets should continue to be stable considering job growth in key sectors. Although 2001 economic conditions did not favour the rental market, a return to job growth by mid-2002 will give strength to rental demand.

Even with overall negative job growth numbers, the housing sector can anticipate sustained activity in the new and resale housing markets over the short term, as the number of employed in higher paying jobs increased throughout most of 2001.

A closer look at employment by sector reveals that the total number of employed in the goods-producing sector has increased by 2.7 per cent, representing a gain of about 600 jobs in 2001. The manufacturing sector gained about 1,600 jobs, an increase of 17 per cent. Although overall wages decreased by two per cent in 2001, for an average weekly wage of $668, this sector still produces the highest paid workers in Saskatoon. Other specific sectors that improved include forestry, fishing, mining, oil and gas extraction, and food manufacturing.

Although there are positive signs that job growth will impact the new and resale housing market, this optimism must be tempered with the fact that most new jobs are part-time. Examining key age groups, we find that full-time jobs for those aged 25-44, the age group most likely to consider purchasing a new home, decreased slightly by one per cent, while there was a 10 per cent increase in part-time jobs.

Higher vacancy no surprise in 2001

An increase in the average vacancy rate was not unexpected in 2001 as the number of full-time jobs for those aged 15-24 actually decreased by a significant eight per cent from January through August of this year. This was only off set by a five per cent increase in part-time jobs.

In terms of the overall Saskatoon economy, the service-based sector makes up about 80 per cent of the workforce. It has seen an overall two per cent decline during this period, yet there were significant increases in the trade, wholesale trade, health care, social assistance and public administration sectors. Job loss was greatest in educational services, finance, insurance, real estate and leasing, transportation and warehousing. Average weekly wages continued to grow by 5 per cent, from $513 in 2000 to $541 in 2001.

Saskatoon's economy will exhibit modest growth in 2002, thanks to increased employment in the goods-producing sector and only marginal declines in the service-based sectors.

Rental market subject to changing demographics

An ageing population will mean a slowdown in the demand for rental housing in the near future according to CMHC projections of potential housing demand for Saskatoon. That same ageing trend will lead to increased demand further out in our forecast.

Statistics Canada census data tells us that rental household growth peaked at 1,488 new households annually in the period 1976 to 1981. Creation of rental households declined to 1,075 annually in the period 1981 to 1986 and declined again to 256 households annually in 1986 to 1991, then rose slightly to 333 annually in 1991 to 1996.

Saskatoon's rental demand to grow

Based on Statistics Canada estimates of migration for 1996 to 2001 and our forecasts of future conditions for the years 2001 to 2006, we expect renter household growth of 250 and 150 households per year, respectively. There are two sources of new rental demand: natural ageing of the existing population and in-migration.

Census data indicates households with young household heads have a high propensity to rent. For example, over 90 per cent of family and non-family households in the 15 to 19 and 20 to 24 age groups favour rental accommodation. The propensity to rent tends to increase again when the household head reaches age 60. The propensity to rent increases in the older years (especially for non-family households) approaching 55 per cent.

Renters have highest mobility rates

Renters generally move more readily than homeowners. In one year that research was conducted, 33 per cent of Canadians living in rental accommodation moved. Conversely, it can be argued that most movers must be renters.

Statistics Canada estimates that Saskatoon enjoys in-migration of about 11,000 persons per year. Most of this in-migration is from other locations in the province. As the province's population ages we would expect in-migration to increase as young people seek education and jobs while seniors come in search of services.

For More Information,
Please Contact:

Paul Caton

Senior Market Analyst

Telephone: Saskatoon 306-975-4897
Regina 306-780-5889
Toll free 1-877-722-2642
Fax: 306-975-6066
Toll free Fax 1-877-500-2642
E-mail: pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Housing Now

Monthly HOUSING NOW
CMA reports include topical analysis of economic and demographic developments affecting local housing markets and statistics for starts, completions, under construction, absorptions and supply by tenure. This concise report will give you a monthly analysis of the latest local data.

Call CMHC Market Analysis
(403) 515-3006

NATIONAL OVERVIEW

Rental vacancies decline

In 2001, the overall apartment vacancy rate in Canada's census metropolitan areas (CMAs) fell to the lowest rate since 1997 when the survey first included structures of three units and over. The average rental vacancy rate dropped 0.4 percentage points, falling from 1.6 per cent in October 2000 to 1.2 per cent in October 2001.

Steady job creation in the past few years, high international immigration and growth in the young adult population caused vacancies to decline in many centres. As new migrants and young adults typically have a high propensity to rent, new additions in these categories tend to place downward pressure on vacancies. Thus, not surprisingly, centres recording an increase in vacancies since October 2000 are those experiencing relatively weak job growth and out-migration. Next year, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate at 1.3 per cent, up marginally from 2001. Slower economic and employment growth across Canada will weaken new household formation, while persistently low mortgage rates result in a departure of first-time buyers to homeownership.

Eighteen of Canada's 27 major centres reported lower vacancy rates than in 2000. Sherbrooke recorded the largest rate decrease, falling from 4.7 per cent in 2000 to 2.3 per cent in 2001. This was followed by a 2.1 percentage point drop in Trois-Riviere's rental market, where the vacancy rate fell to 4.7 per cent from 6.8 one year earlier. Of all major centres recording vacancy rate declines in 2002, Calgary's 0.1 percentage point decrease ranked the lowest.

Eight major centres see average vacancy rates below one per cent

Eight CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, almost triple the number reported one year earlier. While Ottawa's apartment vacancy rate has fallen below one per cent for the third successive year, it can no longer be touted as the tightest market in the country. That distinction now belongs to Victoria, thanks to their 0.5 per cent vacancy rate. Montreal and Hull followed a close second, both with vacancy rates of 0.6 per cent.

With continued low vacancy rates in most of Canada's major centres, average rents increased in all but one CMA. Rent increases were maintained at or below five per cent in the majority of markets, with the exception of Edmonton and Calgary. Despite only the sixth lowest vacancy rate among all CMAs in the country, Edmonton saw average rents for a two-bedroom apartment jump 8.8 per cent. The next highest increase was in Calgary at 5.8 per cent, followed by Saint John at 5.0 per cent. The only Canadian CMA to record lower rents was St. John's, where average rents fell 1.2 per cent from the previous year.

Canada's largest cities have the highest average rents

With the exception of Montreal, the highest average rental rates continue to be in Canada's largest centres. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment were in Toronto ($1,027) and Vancouver ($919). At $783, Calgary ranked fifth among Canada's major centres, following Ottawa ($914) and Oshawa ($799). Trois-Rivieres continues to offer the lowest rental costs, at an average of $419 per month.

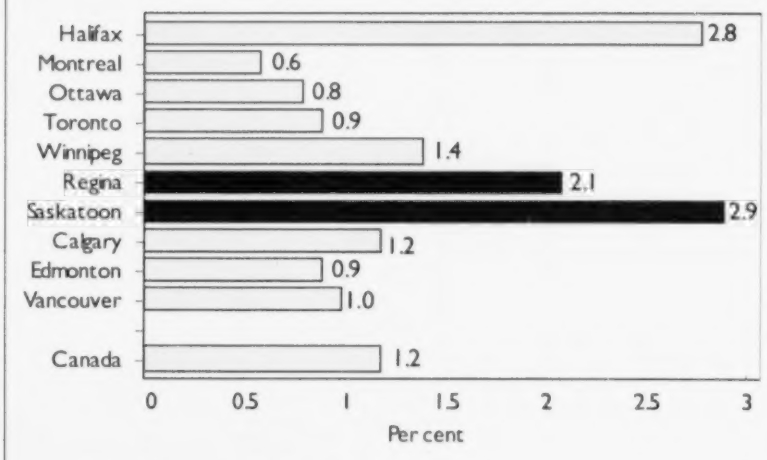
SAVE ON OPERATING EXPENSES

CMHC's web site contains an archive of cost-saving tips for multi-unit buildings.
We provide a weekly tip to help operators keep costs down.

Free of charge, follow the links: www.cmhc.ca, then under the heading Browse By Topic: Building, renovating & maintaining, and click on Highrises & multiples.

In-depth material covering operational topics can also be ordered from our web site.

Vacancy Rates for Major Canadian CMAs: 2001



Source: CMHC Rental Market Survey 2001

The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which CMHC or any of its employees shall incur responsibility.

***RENTAL MARKET REPORT** is published by Canada Mortgage and Housing Corporation. Duplication of this report in whole or in part is strictly prohibited without permission of the authors and/or the Corporation.*
© 2001 All rights reserved

Apartment Vacancy Rates by Census Metropolitan Area		
Area	2000	2001
Calgary CMA	1.3	1.2
Chicoutimi-Jonquiére CMA	4.4	4.4
Edmonton CMA	1.4	0.9
Halifax CMA	3.6	2.8
Hamilton CMA	1.7	1.3
Kitchener CMA	0.7	0.9
London CMA	2.2	1.6
Montreal CMA	1.5	0.6
Oshawa CMA	1.7	1.3
Hull CMA	1.4	0.6
Ottawa CMA	0.2	0.8
Quebec CMA	1.6	0.8
Regina CMA	1.4	2.1
Saint John CMA	3.4	5.6
St. Catherines-Niagara CMA	2.6	1.9
St. John's CMA	3.8	2.5
Saskatoon CMA	**1.7**	**2.9**
Sherbrooke CMA	4.7	2.3
Sudbury CMA	7.7	5.7
Thunder Bay CMA	5.8	5.8
Toronto CMA	0.6	0.9
Trois-Riviéres CMA	6.8	4.7
Vancouver CMA	1.4	1
Victoria CMA	1.8	0.5
Windsor CMA	1.9	2.9
Winnipeg CMA	2.0	1.4
CANADA	1.6	1.2

Average 2-bedroom Apartment Rents by Census Metropolitan Area		
Area	2000	2001
Calgary CMA	740	783
Chicoutimi-Jonquiére CMA	438	439
Edmonton CMA	601	654
Halifax CMA	648	673
Hamilton CMA	719	740
Kitchener CMA	697	722
London CMA	657	683
Montreal CMA	509	529
Oshawa CMA	778	799
Hull CMA	544	573
Ottawa CMA	877	914
Quebec CMA	518	538
Regina CMA	549	568
Saint John CMA	460	483
St. Catherines-Niagara CMA	653	680
St. John's CMA	552	575
Saskatoon CMA	**541**	**558**
Sherbrooke CMA	437	446
Sudbury CMA	619	620
Thunder Bay CMA	654	657
Toronto CMA	979	1027
Trois-Riviéres CMA	413	419
Vancouver CMA	890	919
Victoria CMA	731	751
Windsor CMA	736	738
Winnipeg CMA	588	605

RESIDENTIAL CONSTRUCTION DIGEST

CMHC's new monthly **Residential Construction Digest** delivers all the housing statistics you asked for, right down to the local market level!

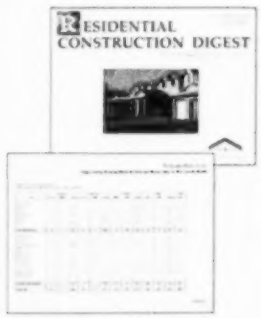
Each month, over 60 tables reveal the housing market in great detail: Housing trends made crystal clear, to help you identify new opportunities.

For added convenience each report is distributed electronically in PDF format with hotlinks allowing you to quickly get the information you need.

Each Report is Available for the **Low Annual Price** of **$350** plus GST

To subscribe to, or receive a free sample of, the Residential Construction Digest, please call (877) 722-2642.

*The new **Residential Construction Digest** delivers!*



Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately-initiated apartments with three units and more, CMHC also examines row houses and publicly-initiated rental and co-op housing. The survey is conducted by telephone or a site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at the time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water, and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have none, some, or all of these services.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental Row House Structure: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Zones: The survey zones in this publication are identified on page 1

Sampling: For the October 2001 survey, CMHC surveyed a total of 13,119 of the 15,854 apartment units in the privately-initiated Saskatoon universe for a sampling fraction of 83 per cent. CMHC also surveyed all 841 of the 841 row units for a sampling fraction of 100 per cent.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information.

Table 1

APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Saskatoon CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
CENTRAL	1.7	2.0	1.8	4.4	1.6	2.0	1.7	1.3	**	**
NUTANA	0.8	1.7	4.2	3.1	0.7	1.2	0.4	2.1	**	**
LAKEVIEW	0.7	0.7	0.0	**	0.5	0.2	0.8	0.7	**	**
NORTHEAST	2.3	1.8	**	**	2.8	1.3	1.1	1.4	**	**
NORTH	1.4	1.3	0.0	0.0	1.4	1.2	1.6	1.4	**	**
SOUTHWEST	4.9	10.0	2.4	12.8	3.5	5.7	6.4	11.9	1.9	14.3
WEST	0.8	3.0	0.0	3.3	0.6	2.3	1.0	3.4	0.0	2.5
SASKATOON CITY 1-7	1.7	2.9	2.9	3.8	1.4	2.0	1.7	3.3	1.8	5.9
OUTLYING AREAS	7.5	4.3	**	**	0.0	5.3	13.5	4.0	0.0	0.0
SASKATOON CMA	**1.7**	**2.9**	**2.9**	**3.9**	**1.4**	**2.0**	**1.8**	**3.3**	**1.8**	**5.7**

Table 2

APARTMENT AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Saskatoon CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
CENTRAL	526	546	358	361	482	505	632	651	**	**
NUTANA	478	499	335	345	430	450	541	565	**	**
LAKEVIEW	531	537	352	**	446	460	552	562	**	**
NORTHEAST	551	549	**	**	456	475	610	602	**	**
NORTH	511	532	333	426	462	479	555	572	**	**
SOUTHWEST	420	433	295	296	368	375	444	460	490	511
WEST	491	519	360	387	435	463	511	534	538	582
SASKATOON CITY 1-7	496	513	346	356	442	460	543	559	599	601
OUTLYING AREAS	414	409	**	**	287	304	404	393	538	550
SASKATOON CMA	**496**	**512**	**346**	**356**	**442**	**460**	**541**	**558**	**597**	**600**

Table 3

NUMBER OF APARTMENT UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

Saskatoon CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
CENTRAL	56	2,781	14	326	28	1,405	13	985	**	**
NUTANA	71	4,095	9	277	24	1,952	38	1,797	**	**
LAKEVIEW	15	2,055	2	38	1	505	10	1,381	**	**
NORTHEAST	24	1,323	**	**	7	525	9	632	**	**
NORTH	19	1,395	0	26	7	577	11	772	**	**
SOUTHWEST	215	2,146	5	39	42	741	136	1,143	32	223
WEST	59	1,966	1	30	12	515	40	1,183	6	238
SASKATOON CITY 1-7	458	15,761	31	812	121	6,219	257	7,893	49	836
OUTLYING AREAS	4	93	**	**	1	19	2	50	0	23
SASKATOON CMA	**462**	**15,854**	**32**	**813**	**122**	**6,238**	**259**	**7,943**	**49**	**859**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 4
NUMBER OF ROW UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)
Saskatoon CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
CENTRAL	1	43	N/U	N/U	**	**	1	27	0	8
NUTANA	1	243	**	**	**	**	**	**	1	116
LAKEVIEW	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**
NORTHEAST	0	62	N/U	N/U	**	**	**	**	0	53
NORTH	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
SOUTHWEST	2	32	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	1	20
WEST	11	242	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
SASKATOON CITY 1-7	24	780	**	**	0	26	13	289	11	463
OUTLYING AREAS	2	61	**	**	**	**	2	45	**	**
SASKATOON CMA	**26**	**841**	**	**	**0**	**32**	**15**	**334**	**11**	**471**

Table 5
ROW VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE
Saskatoon CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
CENTRAL	2.3	2.3	N/U	N/U	**	**	3.7	3.7	0.0	0.0
NUTANA	0.0	0.4	**	**	**	**	**	**	0.0	0.9
LAKEVIEW	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**
NORTHEAST	0.0	0.0	N/U	N/U	**	**	**	**	0.0	0.0
NORTH	**	**	N/A	**	N/A	**	**	**	**	**
SOUTHWEST	3.1	6.3	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	0.0	5.0
WEST	**	4.5	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
SASKATOON CITY 1-7	1.7	3.1	**	**	**	0.0	1.4	4.5	2.0	2.4
OUTLYING AREAS	**	**	**	**	**	**	2.2	4.4	**	**
SASKATOON CMA	**1.8**	**3.1**	**	**	**	**	**1.5**	**4.5**	**2.0**	**2.3**

Table 6
ROW AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE
Saskatoon CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
CENTRAL	467	465	N/U	N/U	**	**	483	475	436	468
NUTANA	687	695	**	**	**	**	**	**	737	745
LAKEVIEW	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**
NORTHEAST	740	753	N/U	N/U	**	**	**	**	768	782
NORTH	**	**	N/A	N/A	N/A	N/A	**	**	**	**
SOUTHWEST	535	554	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	568	587
WEST	**	562	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
SASKATOON CITY 1-7	617	627	**	**	**	454	569	584	655	662
OUTLYING AREAS	**	**	**	N/A	**	N/A	460	466	**	**
SASKATOON CMA	**604**	**616**	**	**	**	**	**554**	**566**	**654**	**660**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 7

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE
Year of Completion and Bedroom Type — Saskatoon CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
SASKATOON CMA										
NO DATE AVAILABLE	0.0	**	**	**	0.0	**	0.0	**	**	**
Pre 1940	2.0	3.3	**	**	1.8	2.1	**	4.2	**	**
1940 - 1959	0.5	3.1	**	**	1.1	3.1	0.0	2.5	**	**
1960 - 1974	1.7	2.8	4.0	4.3	1.8	2.3	1.2	3.1	1.6	**
1975 - 1984	1.8	3.0	1.0	1.2	1.1	1.5	2.2	3.4	1.8	7.1
After 1985	1.6	2.7	**	0.0	**	2.4	1.6	2.7	**	**
TOTAL	**1.7**	**2.9**	**2.9**	**3.9**	**1.4**	**2.0**	**1.8**	**3.3**	**1.8**	**5.7**

Table 8

APARTMENT RENTS BY STRUCTURE YEAR OF COMPLETION AND BEDROOM TYPE
Saskatoon CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
SASKATOON CMA										
NO DATE AVAILABLE	467	**	N/A	N/A	369	**	534	**	**	**
Pre 1940	423	450	**	**	421	433	**	518	**	**
1940 - 1959	417	448	**	**	382	405	482	518	**	**
1960 - 1974	473	489	340	352	430	448	538	557	649	**
1975 - 1984	505	521	369	374	450	470	534	549	586	586
After 1985	596	614	**	510	**	540	618	640	**	**
TOTAL	**496**	**512**	**346**	**356**	**442**	**460**	**541**	**558**	**597**	**600**

Table 9

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE SIZE AND BEDROOM TYPE
Saskatoon CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
SASKATOON CMA										
3 - 5 UNITS	1.7	5.7	**	**	2.0	4.9	0.8	6.6	1.7	6.6
6 - 19 UNITS	2.7	3.5	5.8	4.6	2.3	1.6	2.3	5.0	4.7	6.8
20 - 49 UNITS	1.6	3.1	0.5	3.9	1.1	2.2	2.1	3.1	0.7	6.5
50 - 99 UNITS	0.5	1.6	**	5.0	0.5	1.8	0.5	1.1	1.6	1.6
100+UNITS	**	**	0.0	0.0	**	**	**	**	**	**
TOTAL	**1.7**	**2.9**	**2.9**	**3.9**	**1.4**	**2.0**	**1.8**	**3.3**	**1.8**	**5.7**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypotheques et de logement

SASKATOON 2001

Hausse du taux d'inoccupation moyen à Saskatoon et dans la région

Près de deux fois plus de logements vacants dénombrés en 2001 qu'en 2000

Selon les résultats de l'enquête annuelle effectuée par la SCHL sur le marché locatif de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen a augmenté dans presque toutes les zones recensées, depuis la dernière enquête menée en octobre 2000. Dans les immeubles d'initiative privée situés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen a progressé de 1,2 point de pourcentage pour s'établir à 2,9 %. On a dénombré 488 logements locatifs vacants à Saskatoon et dans la région, contre 275 en octobre 2000.

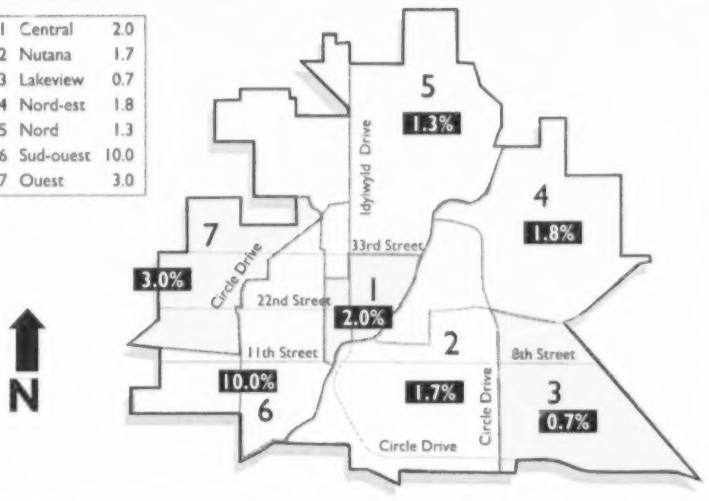
Ce sont les quartiers du sud-ouest de Saskatoon, notamment Riversdale, King George, Pleasant Hill et Meadow Green, qui ont enregistré les plus fortes hausses du taux d'inoccupation moyen. Cette zone d'enquête affichait également le plus haut taux d'inoccupation moyen de la ville. Dans ces quartiers, le revenu des ménages se classe généralement parmi les plus bas de l'agglomération. Selon les recherches réalisées par la SCHL, les ménages à faible revenu déménagent plus souvent que ceux ayant un revenu supérieur. Ce niveau de mobilité plus élevé entraîne une hausse des taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation moyen le plus faible a été relevé dans la région de Lakeview de Saskatoon. En effet, cette zone affichait un taux de seulement 0,7 %, ce qui représente 15 appartements vacants dans un univers de 2 055 logements. Bien qu'il ait augmenté dans presque toutes les autres régions de la ville, le taux d'inoccupation moyen est demeuré inchangé dans cette zone d'enquête.

Le secteur sud-est bénéficie d'un niveau de revenu des ménages relativement élevé, en plus

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS
Octobre 2001

Zone 1	Central	2.0
Zone 2	Nutana	1.7
Zone 3	Lakeview	0.7
Zone 4	Nord-est	1.8
Zone 5	Nord	1.3
Zone 6	Sud-ouest	10.0
Zone 7	Ouest	3.0



SOMMAIRE

Hausse du taux d'inoccupation moyen à Saskatoon et dans la région 1
Perspectives du marché de l'habitation 2
Aperçu de la situation économique 3
Aperçu national 4
Méthodologie 5

STATISTICAL TABLES

Taux D'inoccupation ses Appartements Selon la Zone 6
Loyers Moyens des Appartements Selon la Zone 6
Nombre D'appartements - Vacants et Total (Univers) 6
Nombre de Maisons en Rangée - Vacantes et Total (Univers) 7
Taux D'inoccupation des Maisons en Rangée Selon La Zone 7
Loyers Moyens des Maisons en Rangée Selon la Zone 7
Taux D'inoccupation des App. Selon L'année D'achèvement de L'immeuble 8
Loyers Moyens des App. Selon L'année D'achèvement de L'immeuble 8
Taux D'inoccupation des Appartements Selon la Taille de L'immeuble 8

SCHL CMHC

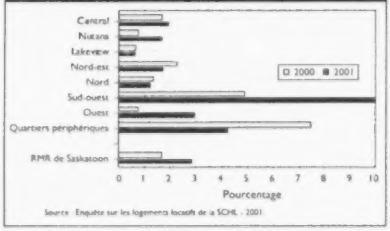
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

de comprendre une importante proportion d'ensembles locatifs de construction assez récente. On a constaté que les ménages à revenu élevé déménagent moins souvent que les autres. Aussi, les immeubles relativement neufs sont généralement en bon état et plus recherchés, caractéristiques qui favorisent la conservation des locataires. Outre ces avantages, ce secteur se situe près de deux des plus importants employeurs de la ville, soit l'hôpital Royal University et l'Université de la Saskatchewan.

Majoration des loyers à Saskatoon, malgré la hausse des taux d'inoccupation

Le loyer mensuel moyen le plus élevé (549 $), toutes catégories d'appartements confondues, a été relevé dans le secteur nord-est de Saskatoon. Suivaient de près les quartiers centraux, avec un loyer mensuel de 546 $. Ces deux secteurs se situent à proximité de l'Université de la Saskatchewan. Les quartiers centraux sont aussi près des services offerts au centre-ville et des emplois que procurent les deux principaux hôpitaux. De plus, le secteur nord-est et les quartiers centraux comportent une proportion élevée d'étudiants locataires, et les ménages d'aînés prédominent dans la zone du centre-ville. Ces deux groupes sont disposés à payer un loyer plus cher pour habiter dans ces secteurs, du fait peut-être qu'ils ne possèdent généralement pas d'automobiles et doivent vivre près des établissements d'enseignement, des services de santé et de leur lieu de travail.

Saskatoon : taux d'inoccupation des appartements par secteur



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL - 2001

Le secteur sud-ouest de Saskatoon affiche les loyers moyens les plus bas

C'est le secteur sud-ouest de Saskatoon qui a enregistré le loyer moyen le plus faible. Une grande proportion (68 %) des logements locatifs situés, notamment, dans les quartiers de Riversdale, de King George, de Pleasant Hill et de Meadow Green, ont été construits entre 1970 et 1979. Vraisemblablement, les frais d'entretien et d'exploitation sont relativement importants dans ces ensembles, mais le revenu des ménages est faible. Il est donc difficile pour les propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers suffisamment élevés pour maintenir en bon état les immeubles, compte tenu des coûts croissants d'entretien et d'exploitation. Ainsi, la détérioration des propriétés contribue au cycle de taux d'inoccupation élevés et de faibles revenus bruts.

La plus forte hausse des loyers a été relevée dans les quartiers du secteur ouest de Saskatoon, notamment à Confederation Park, Massey Place et Pacific Heights, où le loyer moyen a monté de 5,7 %. Le parc locatif dans ces quartiers est relativement neuf, plus de la moitié des ensembles ayant été construits depuis 1980. Par comparaison, seulement environ 30 % du parc locatif dans l'ensemble de la ville date de cette période. Les loyers exigés dans les ensembles de construction assez récente sont habituellement plus élevés que ceux des immeubles anciens.

Le loyer moyen a légèrement fléchi dans le secteur nord-est, tandis qu'il est demeuré environ au même niveau à Lakeview. Les résultats de l'enquête sur les logements locatifs effectuée en 2000 faisaient état d'importantes majorations de loyers dans ces deux secteurs. Il se peut que les propriétaires-bailleurs accordent maintenant un peu de répit aux locataires.

Pour en Savoir Plus,
Communiquez Avec:

Paul Caton

Analyste Principal de Marché

Téléphone: Saskatoon 306-975-4897
Regina 306-780-5889
Toll Free 1-877-722-2642
Télécopier: 306-975-6066
Toll Free Fax 1-877-500-2642
Courrier électronique:
pcaton@cmhc-schl.gc.ca

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

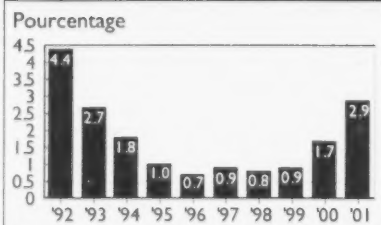
Stabilisation du taux d'inoccupation moyen prévue en 2002

Selon les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen de la ville de Saskatoon ne changera que très peu ou demeurera au même niveau en 2002. L'amélioration de la conjoncture économique favorisera la formation de nouveaux ménages, tout comme le vieillissement de la population et l'immigration, ce qui contrebalancera la perte de locataires attribuable à l'émigration et à l'accession à la propriété.

Le raffermissement de la demande de logements locatifs devrait soutenir une majoration de 3 à 5 % des loyers en 2002. Les coûts d'exploitation et d'entretien montent dans toutes les catégories de logements locatifs, mais la capacité d'augmenter les loyers et l'ampleur de la hausse dépendront du revenu des ménages dans le secteur concerné.

Les ajouts au parc de logements locatifs en 2001 sont surtout des ensembles destinés aux ménages âgés sans enfants et aux aînés qui sont prêts à payer beaucoup plus cher afin d'obtenir des services d'aides ménagères. Ces loyers sont nettement supérieurs au niveau exigé sur le marché libre.

Taux d'inoccupation des appartements de 1992 à 2001 — RMR de Saskatoon



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL - 2001

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans la présente publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. ***Ces renseignements, analyses et opinions ne constituent pas des déclarations pouvant engager la responsabilité de la SCHL ou celle de ses employés.***

APERÇU ÉCONOMIQUE

La croissance économique aidera à soutenir la demande de logements locatifs en 2002

Bien que certains facteurs indiquent que l'économie de Saskatoon se ralentit, les marchés du neuf et de l'existant devraient demeurer stables, compte tenu de la croissance de l'emploi dans des secteurs clés. La conjoncture économique n'a pas favorisé le marché locatif en 2001, mais la création d'emplois prévue d'ici au milieu de 2002 renforcera la demande dans ce secteur.

Malgré la décroissance de l'emploi global, l'activité sur les marchés des logements neufs et existants devrait demeurer soutenue à court terme, car le nombre de personnes possédant des postes bien rémunérés a augmenté pendant la majeure partie de 2001.

En examinant de plus près l'emploi par secteur, on constate que le nombre total de personnes employées dans le domaine de la production des biens a augmenté de 2,7 % en 2001, ce qui représente un gain d'environ 600 postes. De plus, quelque 1 600 postes ont été créés dans le secteur de la fabrication, une hausse de 17 %. Les employés dans ce secteur demeurent les mieux rémunérés à Saskatoon, bien que, dans l'ensemble, les salaires aient régressé de 2 % en 2001 pour s'établir à un niveau hebdomadaire moyen de 668 $. La situation de l'emploi s'est aussi améliorée, notamment, dans les secteurs des forêts, de la pêche, des mines, de l'extraction du pétrole et du gaz, et de la transformation des aliments.

Malgré les signes encourageants indiquant que la croissance de l'emploi favorisera les marchés du neuf et de l'existant, cet optimisme est tempéré par le fait que la plupart des nouveaux postes sont à temps partiel. Un examen des principaux groupes d'âge révèle que le nombre d'emplois à temps plein destinés aux personnes âgées de 25 à 44 ans, qui sont les plus susceptibles d'envisager l'achat d'un logement, a diminué de 1 %. En revanche, le total des postes à temps partiel a augmenté de 10 %.

La hausse du taux d'inoccupation en 2001 n'était pas une surprise

La hausse du taux d'inoccupation moyen était prévue en 2001, compte tenu de la forte baisse de 8 % du nombre d'emplois à temps plein dans la tranche d'âge de 15 à 24 ans, pendant les huit premiers mois de l'année. Ce repli n'a été compensé que par une hausse de 5 % des emplois à temps partiel.

En ce qui concerne l'économie globale de Saskatoon, le secteur tertiaire emploie environ 80 % de la main-d'oeuvre. Entre janvier et août 2001, le nombre de postes a régressé de 2 % dans ce secteur, quoique d'importants gains aient été enregistrés dans les domaines du commerce, du commerce de gros, des soins de santé, de l'aide sociale et de l'administration publique. Les pertes les plus marquées ont été observées dans les secteurs des services éducatifs, des finances, de l'assurance, de l'immobilier et de la location, du transport et de l'entreposage. Les salaires hebdomadaires moyens ont continué à progresser, passant de 513 $ en 2000 à 541 $ en 2001, ce qui représente une majoration de 5 %.

En 2002, l'économie de Saskatoon connaîtra une croissance modeste, en raison de l'augmentation de l'emploi dans le secteur de la production des biens et du fait que le secteur tertiaire n'enregistrera qu'une légère baisse sur ce plan.

L'évolution démographique influe sur le marché locatif

Selon les projections de la demande éventuelle de logements de la SCHL, le vieillissement de la population se traduira par un repli de la demande sur le marché locatif de Saskatoon dans un avenir rapproché. En contrepartie, ce même facteur entraînera une expansion de la demande plus tard au cours de la période de prévisions.

Les données de recensement de Statistique Canada indiquent que la croissance annuelle du nombre de ménages locataires a plafonné à 1 488 pendant la période de 1976 à 1981. Entre 1981 et 1986, ce chiffre s'est établi à 1 075. Il est ensuite tombé à 256 pendant la période de 1986 à 1991, avant d'augmenter légèrement pour s'établir à 333 entre 1991 et 1996.

La demande éventuelle de logements locatifs augmentera à Saskatoon, grâce à la formation de 250 ménages annuellement

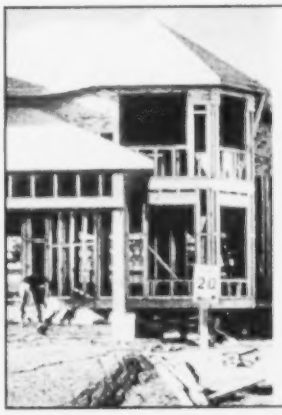
Selon les estimations de Statistique Canada en ce qui concerne les niveaux de migration de 1996 à 2001 et nos prévisions relatives à la conjoncture pour la période de 2001 à 2006, nous prévoyons que le nombre de ménages locataires s'accroîtra de 250 en 2001 et de 150 en 2006. L'expansion de la demande de logements locatifs dépend de deux facteurs : le vieillissement de la population existante et l'immigration.

Selon les données de recensement, les ménages ayant un jeune chef ont tendance à opter pour la location. À titre d'exemple, plus de 90 % des ménages familiaux et d'une personne dans les tranches d'âge de 15 à 19 ans et de 20 à 24 ans préfèrent louer leur logement. Habituellement, cette tendance se raffermit de nouveau lorsque le chef de ménage atteint 60 ans. Puis elle progresse avec le vieillissement (particulièrement dans le cas des ménages d'une personne) et avoisine les 55 %.

Les locataires affichent le taux de mobilité le plus élevé

En règle générale, les locataires déménagent plus souvent que les propriétaires-occupants. Une étude effectuée sur douze mois a démontré que 33 % des locataires canadiens interrogés avaient déménagé pendant cette période. On peut donc affirmer que la plupart des personnes qui déménagent sont locataires.

Statistique Canada estime que Saskatoon accueille environ 11 000 nouveaux migrants annuellement. La plupart proviennent d'autres régions de la province. À mesure que vieillit la population provinciale, on prévoit que ce chiffre s'accroîtra, car les jeunes chercheront des établissements d'enseignements et des emplois, et les aînés, des services.



ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

APERÇU NATIONAL

Baisse des taux d'inoccupation

En 2001, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays, le taux d'inoccupation global des appartements est tombé à son point le plus bas depuis 1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois logements et plus. Il a fléchi de 0,4 point de pourcentage, passant de 1,6 %, en octobre 2000 à 1,2 %, au même mois en 2001.

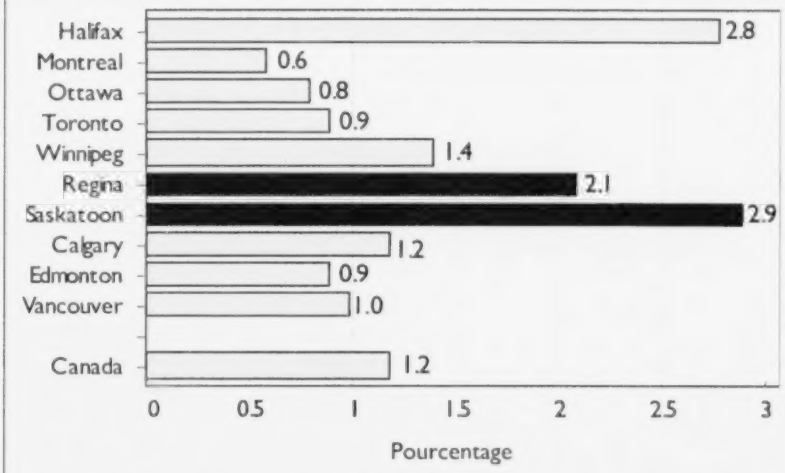
La création d'emplois soutenue des dernières années, l'immigration internationale massive et l'accroissement de la population de jeunes adultes ont provoqué une baisse des taux d'inoccupation dans de nombreux centres. Comme les immigrants et les jeunes adultes ont tendance à opter pour la location, leur nombre grandissant exerce des pressions à la baisse sur le taux de logements vacants. Il n'est donc pas étonnant que, depuis octobre 2000, l'on ait enregistré des hausses du taux d'inoccupation dans les villes où la croissance de l'emploi a été relativement faible et le bilan migratoire, négatif. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,3 % en octobre 2002, soit un peu au-dessus du taux observé cette année. L'affaiblissement de l'emploi et de l'économie au Canada modérera la formation de nouveaux ménages, tandis que les bas taux hypothécaires feront augmenter le nombre d'accédants à la propriété.

Dix-huit des vingt-sept grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus bas qu'en 2000. Sherbrooke a connu la plus forte baisse du taux, lequel est passé de 4,7 %, en 2000, à 2,3 %, en 2001. Le marché de Trois-Rivières arrivait au deuxième rang, avec un recul de 2,1 points de pourcentage qui a fait passer le taux d'inoccupation à 4,7 %, contre 6,8 % un an plus tôt. De ces 18 centres, c'est Calgary qui a enregistré la plus petite diminution du taux d'inoccupation, soit 0,1 point de pourcentage.

Huit des principaux centres ont enregistré un taux d'inoccupation inférieur à un pour cent

On a relevé un taux d'inoccupation de moins de 1 % dans huit RMR, soit dans presque trois fois plus de villes que l'année dernière. Bien que le taux d'inoccupation des appartements sur le marché d'Ottawa ait été inférieur à 1 % pour la troisième année de suite, il ne s'agit plus du marché le plus serré du pays. En effet, Victoria a pris le premier rang, avec 0,5 % de logements vacants, et Montréal et Hull la suivent de près (0,6 %).

Taux d'inoccupation dans les principales RMR canadiennes en 2001



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL - 2001

Comme les taux d'inoccupation restent bas dans la plupart des principaux centres du pays, les loyers moyens ont augmenté dans toutes les RMR, sauf une. Les hausses se sont maintenues à 5 % ou moins dans la majorité des marchés, Edmonton et Calgary faisant exception à la règle. À Edmonton, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a bondi de 8,8 %, bien qu'on y ait relevé le sixième taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les RMR du pays. La deuxième hausse en importance a été observée à Calgary (5,8 %), et la troisième à Saint John (5 %). À St. John's, le loyer moyen s'est replié de 1,2 % par rapport à l'an dernier. Il s'agit de la seule RMR à enregistrer une diminution sur ce plan.

Les principales villes au pays ont enregistré les loyers moyens les plus élevés

Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les principaux centres du Canada, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 027 $) et à Vancouver (919 $). La ville de Calgary (783 $) est arrivée au cinquième rang national, après Ottawa (914 $) et Oshawa (799 $). Cette année encore, le loyer le plus bas a été enregistré à Trois-Rivières (419 $).

SCHL CMHC

VOUS AVEZ BESOIN DE PLUS DE RENSEIGNEMENTS?

TABLEAUX SUPPLÉMENTAIRES SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Obtenez des données détaillées...

- taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

... et plus encore!

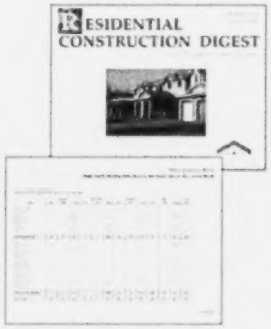
DISPONIBLES DÈS MAINTENANT! Composez le **(403) 515-3006**

Aux D'inoccupation des app. Selon La Région Métropolitaine de Recensement		
Secteur	2000	2001
RMR de Calgary	1.3	1.2
RMR de Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
RMR d'Edmonton	1.4	0.9
RMR d'Halifax	3.6	2.8
RMR d'Hamilton	1.7	1.3
RMR de Kitchener	0.7	0.9
RMR de London	2.2	1.6
RMR de Montréal	1.5	0.6
RMR d'Oshawa	1.7	1.3
RMR d'Hull	1.4	0.6
RMR d'Ottawa	0.2	0.8
RMR de Québec	1.6	0.8
RMR de Regina	1.4	2.1
RMR de Saint John	3.4	5.6
RMR de St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
RMR de St. John's	3.8	2.5
RMR de Saskatoon	**1.7**	**2.9**
RMR de Sherbrooke	4.7	2.3
RMR de Sudbury	7.7	5.7
RMR de Thunder Bay	5.8	5.8
RMR de Toronto	0.6	0.9
RMR de Trois-Rivières	6.8	4.7
RMR de Vancouver	1.4	1
RMR de Victoria	1.8	0.5
RMR de Windsor	1.9	2.9
RMR de Winnipeg	2.0	1.4
CANADA	1.6	1.2

Loyer Moyen des App. de 2 Chambres Par Région Métropolitaine de Recensement ($)		
Secteur	2000	2001
RMR de Calgary	740	783
RMR de Chicoutimi-Jonquière	438	439
RMR d'Edmonton	601	654
RMR d'Halifax	648	673
RMR d'Hamilton	719	740
RMR de Kitchener	697	722
RMR de London	657	683
RMR de Montréal	509	529
RMR d'Oshawa	778	799
RMR d'Hull	544	573
RMR d'Ottawa	877	914
RMR de Québec	518	538
RMR de Regina	549	568
RMR de Saint John	460	483
RMR de St. Catharines-Niagara	653	680
RMR de St. John's	552	575
RMR de Saskatoon	**541**	**558**
RMR de Sherbrooke	437	446
RMR de Sudbury	619	620
RMR de Thunder Bay	654	657
RMR de Toronto	979	1027
RMR de Trois-Rivières	413	419
RMR de Vancouver	890	919
RMR de Victoria	731	751
RMR de Windsor	736	738
RMR de Winnipeg	588	605

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.



Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières referme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé: Un logement est inoccupé si, au moment de l'Enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer: Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs: Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble de maisons en rangée locatives: Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Zones: Les zones dont on s'est servi pour faire l'enquête sont définies à la page 7 du présent rapport.

Échantillonnage

For the October 2001 survey, CMHC surveyed a total of 13,119 of the 15,854 apartment units in the privately-initiated Saskatoon universe for a sampling fraction of 83 per cent. CMHC also surveyed all 841 of the 841 row units for a sampling fraction of 100 per cent.

Tableau 1

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres — RMR de Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
CENTRAL	1.7	2	1.8	4.4	1.6	2	1.7	1.3	**	**
NUTANA	0.8	1.7	4.2	3.1	0.7	1.2	0.4	2.1	**	**
LAKEVIEW	0.7	0.7	0	**	0.5	0.2	0.8	0.7	**	**
NORD-EST	2.3	1.8	**	**	2.8	1.3	1.1	1.4	**	**
NORD	1.4	1.3	0	0	1.4	1.2	1.6	1.4	**	**
SUD-OUEST	4.9	10	2.4	12.8	3.5	5.7	6.4	11.9	1.9	14.3
OUEST	0.8	3	0	3.3	0.6	2.3	1	3.4	0	2.5
VILLE DE SASKATOON 1-7	1.7	2.9	2.9	3.8	1.4	2	1.7	3.3	1.8	5.9
QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES	7.5	4.3	**	**	0	5.3	13.5	4	0	0
RMR DE SASKATOON	**1.7**	**2.9**	**2.9**	**3.9**	**1.4**	**2**	**1.8**	**3.3**	**1.8**	**5.7**

Tableau 2

LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres — RMR de Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
CENTRAL	526	546	358	361	482	505	632	651	**	**
NUTANA	478	499	335	345	430	450	541	565	**	**
LAKEVIEW	531	537	352	**	446	460	552	562	**	**
NORD-EST	551	549	**	**	456	475	610	602	**	**
NORD	511	532	333	426	462	479	555	572	**	**
SUD-OUEST	420	433	295	296	368	375	444	460	490	511
OUEST	491	519	360	387	435	463	511	534	538	582
VILLE DE SASKATOON 1-7	496	513	346	356	442	460	543	559	599	601
QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES	414	409	**	**	287	304	404	393	538	550
RMR DE SASKATOON	**496**	**512**	**346**	**356**	**442**	**460**	**541**	**558**	**597**	**600**

Tableau 3

NOMBRE D'APPARTEMENTS - VACANTS ET TOTAL (UNIVERS) RMR de Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRAL	56	2,781	14	326	28	1,405	13	985	**	**
NUTANA	71	4,095	9	277	24	1,952	38	1,797	**	**
LAKEVIEW	15	2,055	2	38	1	505	10	1,381	**	**
NORD-EST	24	1,323	**	**	7	525	9	632	**	**
NORD	19	1,395	0	26	7	577	11	772	**	**
SUD-OUEST	215	2,146	5	39	42	741	136	1,143	32	223
OUEST	59	1,966	1	30	12	515	40	1,183	6	238
VILLE DE SASKATOON 1-7	458	15,761	31	812	121	6,219	257	7,893	49	836
QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES	4	93	**	**	1	19	2	50	0	23
RMR DE SASKATOON	**462**	**15,854**	**32**	**813**	**122**	**6,238**	**259**	**7,943**	**49**	**859**

** *Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 4

NOMBRE DE MAISONS EN RANGÉE - VACANTES ET TOTAL (UNIVERS)
RMR de Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRAL	1	43	AAU	AAU	**	**	1	27	0	8
NUTANA	1	243	**	**	**	**	**	**	1	116
LAKEVIEW	**	**	AAU	AAU	AAU	AAU	AAU	AAU	**	**
NORD-EST	0	62	AAU	AAU	**	**	**	**	0	53
NORD	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
SUD-OUEST	2	32	AAU	AAU	AAU	AAU	**	**	1	20
OUEST	11	242	AAU	AAU	**	**	**	**	**	**
VILLE DE SASKATOON 1-7	24	780	**	**	0	26	13	289	11	463
QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES	2	61	**	**	**	**	2	45	**	**
RMR DE SASKATOON	**26**	**841**	**	**	**0**	**32**	**15**	**334**	**11**	**471**

Tableau 5

TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE
et le Nombre de Chambres — RMR de Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRAL	2.3	2.3	AAU	AAU	**	**	3.7	3.7	0	0
NUTANA	0	0.4	**	**	**	**	**	**	0	0.9
LAKEVIEW	**	**	AAU	AAU	AAU	AAU	AAU	AAU	**	**
NORD-EST	0	0	AAU	AAU	**	**	**	**	0	0
NORD	**	**	SO	**	SO	**	**	**	**	**
SUD-OUEST	3.1	6.3	AAU	AAU	AAU	AAU	**	**	0	5
OUEST	**	4.5	AAU	AAU	**	**	**	**	**	**
VILLE DE SASKATOON 1-7	1.7	3.1	**	**	**	0	1.4	4.5	2	2.4
QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES	**	**	**	**	**	**	2.2	4.4	**	**
RMR DE SASKATOON	**1.8**	**3.1**	**	**	**	**	**1.5**	**4.5**	**2**	**2.3**

Tableau 6

LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE
et le Nombre de Chambres — RMR de Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRAL	467	465	AAU	AAU	**	**	483	475	436	468
NUTANA	687	695	**	**	**	**	**	**	737	745
LAKEVIEW	**	**	AAU	AAU	AAU	AAU	AAU	AAU	**	**
NORD-EST	740	753	AAU	AAU	**	**	**	**	768	782
NORD	**	**	SO	SO	SO	SO	**	**	**	**
SUD-OUEST	535	554	AAU	AAU	AAU	AAU	**	**	568	587
OUEST	**	562	AAU	AAU	**	**	**	**	**	**
VILLE DE SASKATOON 1-7	617	627	**	**	**	454	569	584	655	662
QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES	**	**	**	SO	**	SO	460	466	**	**
RMR DE SASKATOON	**604**	**616**	**	**	**	**	**554**	**566**	**654**	**660**

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 7

TAUX D'INOCCUPATION DES APP. SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres — RMR de Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
RMR DE SASKATOON										
DATE NON DISPONIBLE	0	**	**	**	0	**	0	**	**	**
Avant 1940	2	3.3	**	**	1.8	2.1	**	4.2	**	**
De 1940 à 1959	0.5	3.1	**	**	1.1	3.1	0	2.5	**	**
De 1960 à 1974	1.7	2.8	4	4.3	1.8	2.3	1.2	3.1	1.6	**
De 1975 à 1984	1.8	3	1	1.2	1.1	1.5	2.2	3.4	1.8	7.1
Après 1985	1.6	2.7	**	0	**	2.4	1.6	2.7	**	**
TOTAL	**1.7**	**2.9**	**2.9**	**3.9**	**1.4**	**2**	**1.8**	**3.3**	**1.8**	**5.7**

Tableau 8

LOYERS MOYENS DES APP. SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres — RMR de Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
RMR DE SASKATOON										
DATE NON DISPONIBLE	467	**	SO	SO	369	**	534	**	**	**
Avant 1940	423	450	**	**	421	433	**	518	**	**
De 1940 à 1959	417	448	**	**	382	405	482	518	**	**
De 1960 à 1974	473	489	340	352	430	448	538	557	649	**
De 1975 à 1984	505	521	369	374	450	470	534	549	586	586
Après 1985	596	614	**	510	**	540	618	640	**	**
TOTAL	**496**	**512**	**346**	**356**	**442**	**460**	**541**	**558**	**597**	**600**

Tableau 9

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA TAILLE DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres — RMR de Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
RMR DE SASKATOON										
De 3 à 5	1.7	5.7	**	**	2	4.9	0.8	6.6	1.7	6.6
De 6 à 19	2.7	3.5	5.8	4.6	2.3	1.6	2.3	5	4.7	6.8
De 20 à 49	1.6	3.1	0.5	3.9	1.1	2.2	2.1	3.1	0.7	6.5
De 50 à 99	0.5	1.6	**	5	0.5	1.8	0.5	1.1	1.6	1.6
100 et plus	**	**	0	0	**	**	**	**	**	**
TOTAL	**1.7**	**2.9**	**2.9**	**3.9**	**1.4**	**2**	**1.8**	**3.3**	**1.8**	**5.7**

** *Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

© 2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.